

УДК 332.87

УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ КАК ОДНА ИЗ ФУНКЦИЙ В СФЕРЕ ЖИЛИЩНО- КОМУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА

Л.Н. Коренский

Академия управления при Президенте Республики Беларусь

Управление – функция организованных систем различной природы, обеспечивающая сохранение их определенной структуры, поддержание режима деятельности, реализацию программы, цели деятельности. Жилое помещение – сложный объект гражданских (жилищных) прав, нуждающийся в постоянном управлении, целью которого является обеспечение безопасных и комфортных условий проживания граждан, сохранности жилищного фонда, а также организация предоставления жилищно-коммунальных и иных услуг.

Традиционно в структуре управления можно выделить субъект и объект. При управлении многоквартирным домом объектом всегда будет являться недвижимое имущество многоквартирного жилого дома. Среди объектов управления можно выделить следующие:

- каждое жилое и нежилое помещение, принадлежащее отдельному собственнику (который чаще всего сам им управляет);
- общее имущество, принадлежащее на праве общей долевой собственности всем собственникам помещений в доме (за управление общим имуществом отвечают все собственники).

Субъектами управления являются собственники помещений в многоквартирном доме (первичные субъекты) или лица, привлеченные ими для управления (опосредованные субъекты), в некоторых случаях субъектом управления многоквартирным домом могут быть органы местного самоуправления.

В мировой практике существуют различные подходы к тому, что относить к деятельности по управлению многоквартирным домом. Выделяют следующие основные направления профессиональной деятельности по управлению многоквартирными домами:

- управление обслуживанием и ремонтом;
- финансовое управление;
- административное управление.

Очевидным является тот факт, что реализация указанных направлений деятельности возможна только профессиональной управляющей организацией. Данный способ управления закреплен статьей 15 Закона Республики Беларусь от 8 января 1998 г. "О совместном домовладении". К тому же Законом Республики Беларусь от 16 июля 2008 г. "О защите прав потребителей жилищно-коммунальных услуг" управление многоквартирным домом выделено как отдельная, самостоятельная жилищно-коммунальная услуга.

Однако, в реальности организаций, оказывающих услуги по управлению многоквартирными домами или совместными домовладениями, в Республики Беларусь почти не существует.

Действующее законодательство Республики Беларусь закрепляет такие способы управления совместными домовладениями, как:

- непосредственное управление;

- уполномоченным лицом по управлению недвижимым имуществом совместного домовладения;
- организацией граждан-застройщиков (ЖСПК);
- товариществом собственников;
- профессиональными управляющими организациями или физическими лицами.

Несмотря на установленное законодательством многообразие способов управления многоквартирными жилыми домами, каждая из них имеет свои недоработки и пробелы и не осуществляет в полной мере управление жилым фондом.

С учетом изложенного считаю, что в настоящее время в ходе реформирования отрасли жилищно-коммунального хозяйства, в том числе и функции управления жилищным фондом, в целях развития конкуренции в сфере оказываемых услуг, создания альтернативной системы управления, функции управления должны быть предоставлены профессиональным управляющим организациям, проработаны гражданско-правовые механизмы передачи права управления недвижимым имуществом и осуществления непосредственно самой деятельности.

Список использованных источников

1. Гражданский кодекс Республики Беларусь от 7 декабря 1998 г., с изменениями и дополнениями // Ведомости Национального Собрания Республики Беларусь. – 1999. – № 7-9. – Арт.101.
2. О совместном домовладении: Закон Республики Беларусь от 8 января 1998 г. № 135-З с изменениями и дополнениями // Ведомости Национального собрания Республики Беларусь. – 1998. – № 7.
3. О защите прав потребителей жилищно-коммунальных услуг: Закон Республики Беларусь от 16 июля 2008 г. // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. – 2008. – №81. – 2/1502
4. Мукумов, Р. Э. Эффективное управление жилым домом / Р. Э. Мукумов. – Москва: Вершина, 2007. – с.116.
5. Профессиональное управление многоквартирными домами. Международный опыт. – Москва, ДИС, 2008. – с.7-11.
6. Щемелева, И. Н. Управление и иные функции, осуществляемые в сфере жилищного хозяйства: гражданско-правовой аспект // Проблемы управления. – 2007. – №4. – с.179-184.

УДК 658.14/.17

ОЦЕНКА ФИНАНСОВОГО ПОТЕНЦИАЛА ПРЕДПРИЯТИЯ (НА ПРИМЕРЕ ВИТЕБСКОГО ОАО «КИМ»)

С.С. Карапетян, Е.Н. Коробова

УО «Витебский государственный технологический университет»

Особенностью ситуации, сложившейся в настоящее время в экономике Республики Беларусь, является то, что при наличии в стране значительных технологических заделов, уникальной научной и производственной базы, а главное, высококвалифицированных кадров происходит снижение эффективности функционирования предприятий, связанное с нехваткой собственных средств, ограниченно-